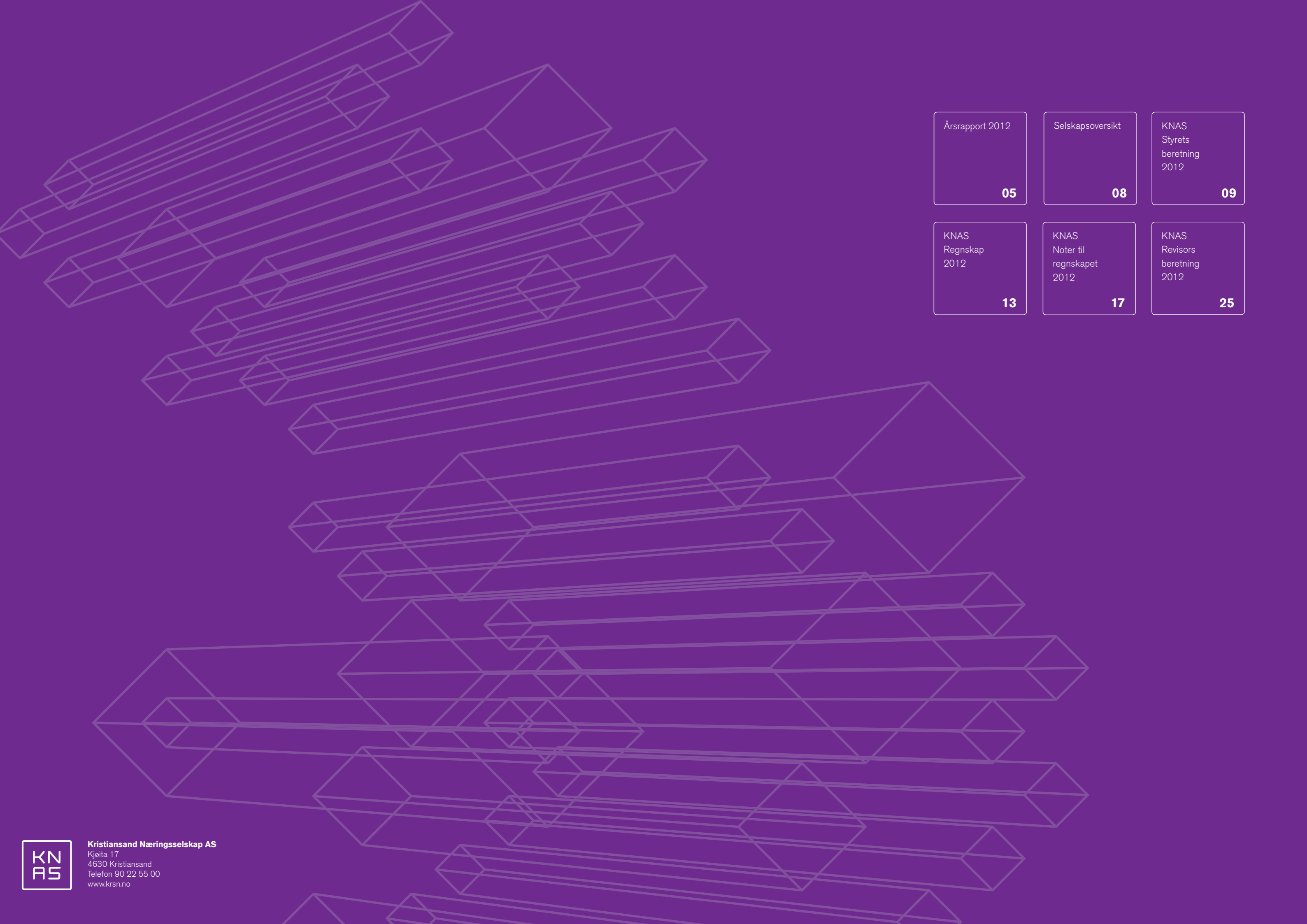




KRISTIANSAND NÆRINGSSKAP AS
ÅRSRAPPORT | 2012





Årsrapport 2012
05

Selskapsversikt
08

KNAS
Styrets
beretning
2012
09

KNAS
Regnskap
2012
13

KNAS
Noter til
regnskapet
2012
17

KNAS
Revisors
beretning
2012
25





ÅRSRAPPORT 2012

Årsrapporten er en samlerapport for hhv Kristiansand Næringselskap AS (KNAS) og Lillesand Næringsarealer AS (LINA) med underliggende selskap. KNAS er 100% eid av Kristiansand kommune mens LINA er eid med 50% av hhv Kristiansand og Lillesand kommune.

MARKEDSUTSIKTER

Veksten i verdensøkonomiene er fortsatt lav og Norge befester posisjonen som annerledeslandet. Industrielandene opplever nærmest stillstand og veksten i de fremvoksende økonomiene bremser opp. For industrielandene tiltar arbeidsledigheten faretruende og en eventuell svakt tiltakende vekst vil ikke være nok til å få ledigheten vesentlig ned. Først om et par år er det ventet at rentene begynner å stige vesentlig. Største bekymring er på mange måter den uro og de politiske strømninger den tiltakende arbeidsledigheten kan gi.

Mens 2011 var preget av en rekke store hendelser som den arabiske våren, Japans trippelkatastrofe og den dramatiske forverringen av den europeiske statsgjeldskrisen, var 2012 på mange måter fritt for store overraskelser. Likevel var det utviklingen i Eurosonen de fleste hadde blikket på i 2012. Det ble et vendepunkt i juli da ESB klargjorde at den europeiske seltralbanken vil gjøre alt som står i dens makt for å holde eurosonen samlet. Utover høsten ble det introdusert konkrete enkelttiltak til de gjeldstyngede eurolandene. Med disse tiltakene ble ikke de mest utsatte landene tvunget ut av eurosonen selv om de skulle møte stengte dører i lånemarkedet. Med dette ble valutarisikoen og risikoen knyttet til investeringer i eurosonens periferi vesentlig redusert.

EU's permanente krisefond, som ble etablert i oktober, kan være første skritt i retning av en europeisk bankunion.

For ett år siden var det stor uro for et sammenbrudd i eurosonen med et «fall» på 20 – 30 pst. I løpet av 2012 er denne sannsynligheten sterkt redusert og det er sannsynlig at eurosonen vil bestå med alle dagens 17 medlemmer.

Uroen har derimot tiltatt i Midt- Østen, uten at dette foreløpig har fått store konsekvenser for oljeprisene. Kina har unngått en «hard landing». I USA ble veksten i 2012 moderat bla fordi usikkerheten rundt finanspolitikken dempet privat etterspørsel. 2012 ble året da det amerikanske boligmarkedet snudde i positiv retning etter å ha vært i nedgang siden 2006.

NORGE

I Norge opplever vi en todelt økonomi hvor de virksomheter som leverer produkter og tjenester til oljeindustrien lever svært godt, men den øvrige industrien lever under langt strammere rammer. Lønnsveksten i Norge for 2012 ble trolig i overkant av 4% og arbeidsledigheten holdt seg på i overkant av 3%, noe som er svært lavt i europeisk sammenheng. Den økte

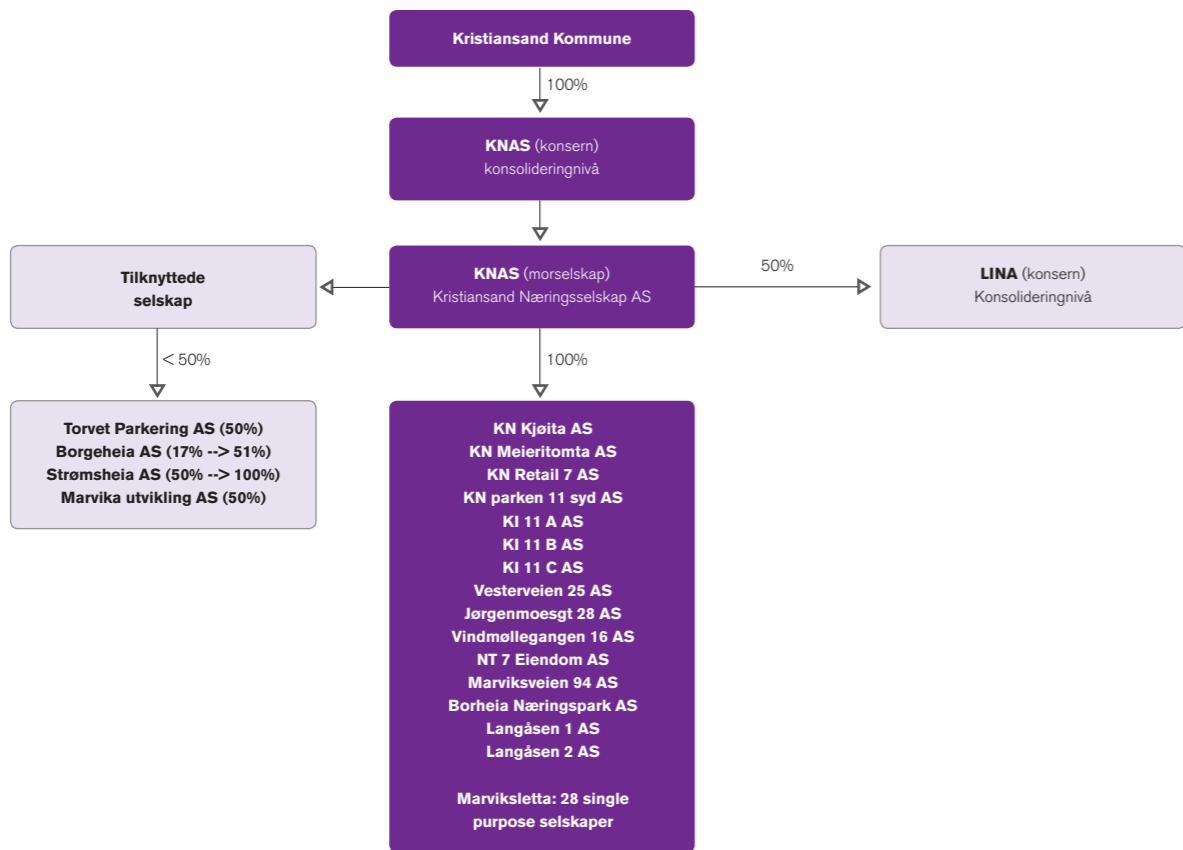
arbeidsinnvandringen har økt norsk økonomisk vekstkapasitet og dempet presset i arbeidsmarkedet.

Fra konjunkturbarometeret for Agder i februar 2013 kunne vi observere at hver tredje krone kommer fra olje- og gass sektoren. Høy etterspørsel fra petroleumsnæringen vil ventelig holde veksttaket i norsk økonomi oppe. Det er med andre ord en beskjeden optimisme i den norske og det lokale næringslivet til tross for den internasjonale uroen.

NÆRINGSEIENDOM LOKALT

Etterspørselen etter næringseiendom og ønske om nye eiendomsinvesteringer lokalt i Kristiansandsregionen er fortsatt sterkt preget av tilbakeslaget. Det er fortsatt mye lokaler ledige både kontor, butikk og lagerlokaler. Det er derfor sunt at markedet for nybygg lar vente på seg til den ledige kapasiteten er utnyttet. Etterslepet av igangsatte prosjekter var stort gjennom hele finanskrisen slik at byggeaktiviteten i regionen var stor gjennom hele krisen. De delvis pågående store etableringene som nytt Sørlandssenter, Avenyen, IKEA, Sandens og Vågsbygd senter vil antagelig gi en overkapasitet på handelsarealer en periode. Nye butikkkonsepter som ønsker å etablere seg i regionen bør likevel gis et tilbud. Fram mot finanskrisen i 2008 så vi at regionen er attraktiv for slike nye handelskonsepter og nedslagsfeltet for slike er typisk hele Agder med sine nær 300.000 innbyggere. At regionen oppfattes som interessant for eiendoms- og næringsetableringer også for investorer utenfor Agder er et positivt utviklingstrekk. Etterspørselen etter næringstomter har imidlertid langt igjen til nivået fra 2006 og 2007. Investeringsnivået i toppårene 2006 og 2007 var nok godt over det som kan betegnes som et "bærekraftig" investeringsnivå sett over en lengre tidsperiode.

Som en konsekvens av finanskrisen i 2008 har myndighetene kommet med stadig flere bankreguleringer. Målsettingen har vært å skape mer solide banker med høyere kapitaldekning. Det positive med disse reguleringene er blant annet at det demper sannsynligheten for nye finanskriser eller i det minste demper betydningen av nye kriser. Kostnaden ved disse økte kapitalkravene er imidlertid at bankenes rolle som formidler av likviditet og kreditt blir hemmet. Dette gis seg utslag i vanskeligere tilgang på lån og økte lånekostnader. Kapitalkrevende virksomhet som etablering av ny næringseiendom merker godt denne tilstramningen både ved at kreditten er blitt mindre tilgjengelig, men også at kreditten er langt dyrere. Det svært lave rentenivået gjør likevel at samlet rentenivå er levelig, men dersom vi får økte renter i kombinasjon med økte kredittmarginer, vil dette gi et samlet rentenivå som kan bli problematisk for mange investorer.



KNAS OG LINA

For KNAS/LINA blir det viktig å sikre at det hele tiden er ledige og byggeklare næringstomter med den riktige kvaliteten når virksomheter ønsker å etablere seg. Dette gjelder innenfor alle sektorer som industri, lager, logistikk, kontor og handel. Det blir også viktig å befeste Kvadraturen og de nære randsoner som regionens sentrale drivkraft. Utfordringene er store ift et offensivt næringsliv i Sørlandsparken og et næringsliv i sentrumsområdene, herunder Kvadraturen, som trenger drahjelp for å ta tilbake noe av sitt gamle hegemoni. Selv om det er utfordringer mellom de gamle sentrumsområdene og de nye mer perifere næringsområdene, er det minst like store utfordringer mellom ulike regionene og deres tiltrekningskraft på nye etableringer. Aveiingen blir derfor å balansere hensynet preferansene i næringene mot klimavennlig utvikling, å sikre attraktive bymiljøer, samt å sikre et tilbud av boliger og boligtomter som treffer boligpreferansene til befolkningen.

Tilbudet av nærings- og boligtomter til nybygging oppleves å være tilfredsstillende. På boligsiden kan dette leses ved at prisutviklingen i Agder har vært, og forventes å forbli, lavere enn for resten av landet. Dette kan på mange måter sies å være et sunnhetsstrekk, og lite tyder på at Agder er nær en boligboble slik tilfellet kan være i Oslo og Stavanger. Når det gjelder næringsarealer er det pt. tilstrekkelig med Mjåvann, Lauvåsen, Sørlandsparken Øst og Kjerlingland som de største og mest aktuelle tomteområdene. I tillegg er det mindre næringsarealer spredt i hele regionen. Dette sammen med en betydelig ledighet i bestående logistikk og kontorlokaler samt tiltakende ledighet i forretningslokaler, gir regionen en betydelig arealreserve for nye næringer og næringer i vekst.

ORGANISERING

Mens **KNAS** er 100% eid av Kristiansand kommune er LINA eid med 50% av KNAS og 50% av Lillesand kommune.

Dermed representerer både KNAS og LINA to små konsernstrukturer. Det finnes derfor konsoliderte regnskap for KNAS så vel som for LINA. KNAS og LINA- administrasjonen er den samme med kontoradresse på Kjøita i Kristiansand.

Grovt sett består KNAS av viktige byutviklingsområder på Lund, Oddernes og i Marvika (Orlogstasjonen) i tillegg til noen spredte mindre tomter.

Det tradisjonelt viktige tomteområdet i Sørlandsparken er så godt som utsolgt, og selskapet må finne nye områder å utvikle næringsområder for fremtidig næringsutvikling. I tillegg til tomteområdene på Lund og et tomteområde ved Holskogen (Vågsbygd), ligger de strategisk viktigste eierposisjonene i egne selskaper som Lillesand Næringsarealer AS (LINA), Borgeheia AS, Strømsheia AS og Borheia AS. Gjennom disse selskapene skal KNAS legge til rette for næringsetableringer i årene fremover hvor en på den ene siden utvikler byggeklare næringstomter med riktig beliggenhet, og på den andre siden understøtter Kristiansandsregionens ønskede næringsutvikling.

I tillegg til de nevnte tomteområdene inneholder KNAS de to store kontorbyggene for hhv Agder Energi og H&S/NAV (Gyldengården).

Marvika Utvikling AS (MAS) er et selskap eid med 50% av KNAS (bortfester) og 50% av festerne på tomteområde S1 på Lund. Så snart området er regulert skal festerne ihht en egen avtale kjøpe tomteselskapene fra KNAS. I løpet av 2012 har KNAS stått for et initiativ med sikte på et samlet salg av hele Marviksletta dvs om lag 70.000 kvm, primært til bolig, hvor både fester- og bortfesteres rettigheter selges til en by- og eiendomsutvikler.

Borgeheia AS er et selskap som sorterer direkte under KNAS. KNAS sitt eierskap i Borgeheia AS er bare 17%, men

KNAS har opsjon på kjøp av 51% så snart et område på ca 2000 dekar ved Kjevik er innarbeidet i en kommuneplan som et utbyggingsområde.

Gjennom **Borheia Næringspark AS** har KNAS ervervet 100% eierskap i de områdene av Borheia vest for Rige som kan utnyttes til næringsarealer.

Gjennom **Strømsheia Næringsutvikling AS**, som er eid med 50% av KNAS og 50% av Scale/Veidekke AS, er det selskapets intensjon å utvikle opp til 100.000 kvm kontorlokaler med god beliggenhet ift sentrum, flyplass, bussmetro og E-18. Vi tror Strømsheia kan bli et attraktivt lokaliseringsalternativ for større kontoretableringer i årene som kommer. Steinmassene på Strømsheia kan også bli en viktig ressurs for etablering av ny havn.

STYRING OG FORRETNINGSMODELL

Det er utarbeidet en felles forretningsplan for KNAS og LINA. Selskapene styres vha et eget styre for KNAS og eget styre for LINA. De fleste styrene under KNAS er spesialstyrer eksempelvis for utbygging og forvaltning av Agder Energibyget og Gyldengården, og er sammensatt som "internstyrer". Styret i MAS er delt mellom representanter fra KNAS og festerne. Styret i Agderbyen Eiendomsutvikling AS, Strømsheia AS og Borgeheia AS reflekterer eierskapet og aksjebeholdning.

Både KNAS og LINA har gjennomført en modell med "single purpose" selskap for de fleste enkelttomter som skal utvikles. Dette er gjort for at selskapene skal være best mulig tilpasset de ulike utviklingstrinn som besluttes gjennomført før den enkelte eiendom går inn i neste utviklingstrinn. For KNAS/LINA sine kunder er det hensiktsmessig å ha plassert eierskapet i et selskap fordi det er slik aktørene uansett vil organisere seg på sin side – en slik gjennomføring hos tomteutvikler sparer derfor kjøper for tid og omorganiseringskostnader.

SELSKAPSMÅL FOR KNAS

KNAS og LINA sine målsettinger kan oppsummeres:

- **Næringspolitisk:** KNAS skal skape mulighet for vekst og verdiskaping gjennom en aktiv arealstrategi som innebærer å ta nye strategiske posisjoner enten alene eller i samarbeid/allianser med andre.
- **Bedriftsøkonomisk:** KNAS skal gi eierne rimelig avkastning på investert (sysselsatt) kapital. I eierskapsmelding 3 er dette for KNAS sin del konkretisert til 6% avkastning på totalkapitalen.

Selskapene skal kjennetegnes ved:

- **Tillit** skapes gjennom ærlighet, åpenhet og integritet overfor markedet, eiere, ansatt og samfunnet generelt.
- **Innovasjon** sikres ved kontinuerlig å tilføre virksomheten nye forretningsmuligheter og engasjementer som er til det beste for samfunnet og selskapet selv.

- **Kompetanse** sikres ved å delta i markedene, bygge nettverk samt å søke samarbeid og allianser.

EN STATUSOVERSIKT

I utviklingen av Avenyen var KNAS særlig aktiv i perioden 2006 – 2009, både som utvikler av konsept og bransjemiks samt som utbygger av fellesanleggene. Avenyen har de siste årene satt seg som et senter for handel med volumvarer og butikker med store handelsarealer. Olav Thon sin utbygging av Sørlandssenteret med 110.000 kvm nye butikklokaler legger imidlertid press på handelsvirksomhetene i hele regionen, også i det øvrige Sørlandsparken og Avenyen. I skrivende stund er det ledige butikklokaler både i Sørlandsparken som helhet og også i Avenyen.

Gjennom samarbeidet med Scale AS kontrollerer KNAS 50% av næringstomtene på Strømsheia gjennom selskapet **Strømsheia Næringsutvikling AS**. Vi regner her med å kunne tilby opp til 100.000 kvm kontorlokaler sentralt plassert i forhold til øvrig infrastruktur. Området er under regulering.

Gjennom Selskapet **Borgeheia AS** kontrollerer KNAS 17% av et 2000 dekar stort område på Borgeheia like vest for Kjevik Lufthavn. KNAS har opsjon på å øke sin innflytelse til 51% i dette selskapet. Posisjonen er langsiktig og kan bli viktig for å sikre Kjevik Lufthavn nærområder og infrastruktur som understøtter flyplassfunksjonen.

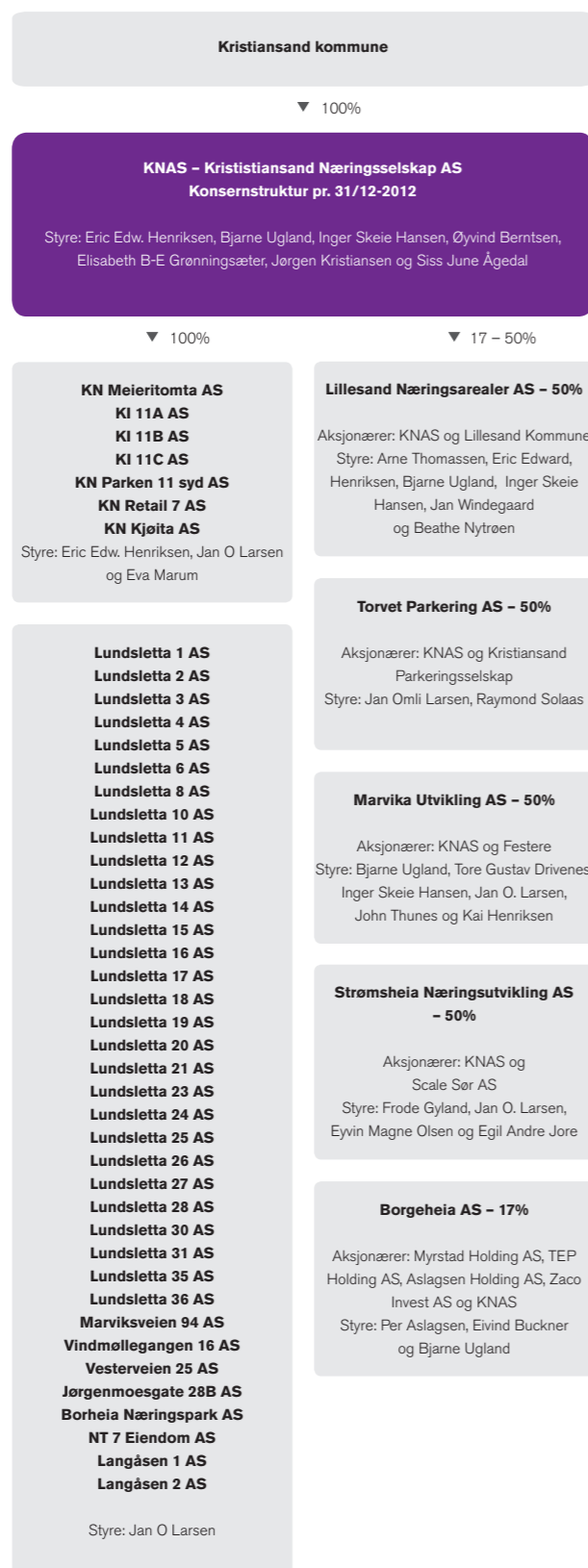
KNAS har ervervet utbyggingssområdene på **Borheia** like vest for Rige. Gjennom dette ervervet skal KNAS sikre attraktive næringsarealer i Kristiansand også vest for Kvadraturen. Dette arealet kommer som et tillegg til næringsarealene som tilbys på Mjåvann. Området øker sin aktualitet den dagen nytt kryss ved Breimyr er etablert.

UTSIKTER FREMOVER

KNAS / LINA kontrollerer nå selv eller sammen med andre ca 4.800 dekar sentralt lokalisert næringsarealer i Kristiansandsregionen spredt i mye av områdene rundt Kristiansand. Det er fortsatt en ubalanse mellom selskapets aktivitet øst- og vest for byen. Tynngdepunktet for selskapenes virksomhet er helt klart mot øst. Et forsiktig estimat på KNAS sine eierposisjoner i disse tomteområdene er 380 MNOK solgt som råtomter. Solgt som næringstomter representerer disse tomteområdene en bruttoverdi for KNAS i størrelsesorden 2,5 Mrd.

REGIONALT SAMARBEID

I 2009 skrev KNAS: "Gjennom sine eierposisjoner i LINA er KNAS godt posisjonert på akse mellom Lillesand og Kristiansand. Vest for Kristiansand er ikke KNAS tilsvarende posisjonert. Det er et mål for selskapet å justere på denne "ubalansen" mellom øst- og vestsiden av Kr.sand". I 2010 ervervet KNAS ca 540 dekar potensielt næringsareal på Borheia med dette som hovedbegrunnelse.



Kristiansand Næringssselskap AS ble etablert i 2006 for å utvikle fremtidsrettede og bærekraftige løsninger for lokal og regional virksomhet, herunder å eie og forvalte eiendomsmasse. Selskapet skal skape muligheter for vekst og verdiskapning og være et tillitsverdig instrument for kommunens næringsutvikling. Selskapet skal bygge videre på bærekraftige løsninger samt ha en geografisk dimensjon som åpner for utvikling i hele regionen.

Selskapets forretningsadresse er i Kristiansand.

Selskapet legger til grunn at man skal ivareta både samfunns-økonomiske hensyn og bedriftsøkonomiske krav i den daglige drift.

Virksomheten i 2012 (1000 kr)

<i>Omsetning og resultat – Morselskap</i>	2012	2011
Inntekter	60 959	78 224
Driftsresultat	52 542	14 150
Resultat før skatt	35 023	17 756
Selskapets total kapital	555 605	548 163
Selskapets egenkapital	166 768	147 108
Egenkapitalandel	30 %	27 %

<i>Omsetning og resultat – Konsern</i>	2012	2011
Inntekter	125 310	166 544
Driftsresultat	85 605	44 658
Resultat før skatt	28 862	22 187
Selskapets total kapital	1 261 148	1 257 076
Selskapets egenkapital	147 278	131 893
Egenkapitalandel	12 %	10 %

KORTSIKTIG GJELD OG FORDRING I SELSKAPET

Samlet kortsiktig gjeld (før avsetning til utbytte) var ved utgangen av 2012 MNOK 31,2 fordelt slik

- Leverandørgjeld 6,2 MNOK
- Konsernbidrag datterselskaper 12,5 MNOK
- Diverse rekkefølgekrav solgte tomter, forskudd og offentlige avgifter 12,5 MNOK.

Konsernets finansielle stilling er god og kan betjene den kortsiktige gjelden med jevn inntektsflyt og oppgjør for tidligere solgte tomter.

Kortsiktige fordringer (før avsetning til krav på utbytte) var ved utgangen av året 26 MNOK bestående av

- Fordring på oppgjør salg av tomter kr 18,3 MNOK
- Konsernbidrag 2012 kr 1,6 MNOK
- Kundefordringer, forskudd kunder 6,1 MNOK

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Kristiansand Næringssselskap AS er, som andre eiendomsselskap, eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Behovet

for nye eiendomsinvesteringer lokalt i Kristiansandsregionen er fortsatt preget av finanskrisen og uroen i Europa. Lokalt er det er mye forretningslokaler ledige, dette gjelder kontor, butikk og lagerlokaler. Oppdaterte takster viser allikevel at virkelig verdi av eiendomsmassen er større enn de bokførte verdier.

Kreditrisiko

Utestående fordringer var MNOK 22,4 i morselskapet ved årsskiftet, hvorav MNOK 13,3 på meglers konto for salg av datterselskap. Dette forventes innbetalt i 2013. Kristiansand Næringssselskap AS har solid kundemasse.

Det ble fra 2007 – 2009 inngått rentebindingsavtaler for i alt 720 MNOK. Dette gjaldt sikring av renter knyttet til langsiktige lån til de to nye forretningsbyggene som Kristiansand Næringssselskap er står som eier av gjennom sine to selskaper KN Meieritomta AS («Gyldengården» – Kristiansand) samt KN Kjøita AS (nytt forretningsbygg til Agder Energi).

Likvidetsrisiko

Selskapet og konsernet har i tillegg jevn inntektsstrøm ved utleie av eiendom for å sikre forsvarlig drift, samt betjene forpliktelse til kreditorer og låneinstitusjoner. Selskapets og konsernets bankbeholdninger er solid.

Kontantstrøm

Selskapets og konsernets likviditetsmessige utvikling: Løpende leieinntekt og innkreving av utestående gir en tilfredsstillende likviditet sett i forhold til andre forpliktelser. Konsernet har en positiv kontantstrøm fra drift på TNOK 68 728 i 2012. Forskjellen mellom driftsresultat og kontantstrøm fra drift forklares hovedsakelig med endring i AK og avskrivninger.

Kristiansand Næringssselskap AS har et ansvarlig lån til Kristiansand kommune pålydende 340 MNOK. Lånet er avdragsfritt i 5 år fra 2009 - 2013, men rentebelastes årlig. Det foreligger skriftlig avtale med eier om at det ansvarlige lånet står tilbake for all annen gjeld.

Kristiansand Næringssselskap AS har ingen øvrig langsiktige gjeld til eksterne kredittinstitusjoner.

MILJØ

Kristiansand Næringssselskap AS er ansvarlig for omfattende utbyggingsprosjekter hvor det foretas til dels store inngrep i natur. Kristiansand Næringssselskap AS er seg bevisst de miljømessige utfordringer og forpliktelser og man søker å minimere belastningen på nærmiljøet. For å redusere tungtransport utenfor utbyggingsområdene søker man å planlegge med massebalanse og gjenbruke avgravningsmasser og myrjord.

I den grad Kristiansand Næringssselskap AS har mulighet for påvirkning av estetisk utforming av bygg og anlegg forsøker vi å bidra til forbedret byggeskikk ved å stille krav til materialvalg og utforming.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Kristiansand Næringssselskap AS har ingen aktive avtaler vedrørende forskning og utvikling.

DET NÆRINGSPOLITISKE OPPDRAGET

Ved siden av å gi avkastning til eier skal Kristiansand Næringssselskap AS / Lillesand Næringsarealer AS ved hjelp av arealutvikling bidra til å etablere næring, skape gode næringsområder og stimulere miljøriktige løsninger. Kristiansand Næringssselskap AS / Lillesand Næringsarealer AS sitt viktigste bidrag i et lengre perspektiv er sikringen av fremtidige arealer til næringsutvikling. Selskapet kontrollerer nå om lag 5.000 daa til mulige fremtidige næringsarealer. Arealene i Sørlandsparken Øst, Kjerlingland (Agder Næringspark), Borgeheia (Kjevik), Borheia (Rige), Strømsheia og Holskogen er alle eksempler på dette.

Med bakgrunn i våre posisjoner i Marvika, Vige og på Strømsheia har Kristiansand Næringssselskap AS engasjert seg i diskusjonen om hvordan fremtidig havn, og dermed også utviklingen av Kvadraturen, kan skje. Dette har blant annet resultert i en felles dialog mellom styrene i havna og Kristiansand Næringssselskap AS om disse tingene. Kristiansand Næringssselskap AS kan bli en mulig katalysator for realisering av en slik utvikling.

På et overordnet nivå har Kristiansand Næringssselskap AS hatt en løpende dialog med knutepunktkommunene for å utveksle erfaringer og se på muligheter for felles virksomhet. Foreløpig er det bare samarbeidet med Lillesand kommune gjennom selskapet Lillesand Næringsarealer AS som er realisert. Under Lillesand Næringsarealer AS ligger selskapene Sørlandsparken øst AS og Agderbyen Eiendomsutvikling AS. Samarbeidet mellom Kristiansand og Lillesand kommune gjennom Lillesand Næringsarealer AS fungerer meget bra, og gir i tillegg til stor kraft i utviklingsarbeidet også god økonomisk avkastning for eierne. Det er et mål å opprettholde dialogen med de øvrige knutepunktkommunene med sikte på, dersom muligheten oppstår, et tilsvarende samarbeid.

JB Ugland ble inntatt som strategisk parter i selskapet Agderbyen Eiendomsutvikling AS. Intensjonen er her at to store langsiktige eiere, rotfestet i hvert sitt agderfylke, skal bidra til at Agder Næringspark lokalisert midt i Agder, får en ønsket utvikling til beste for hele regionen.

Ved behov må Kristiansand Næringssselskap AS / Lillesand Næringsarealer AS engasjert seg sterkt i rammebetingelsene som knytter seg til bruk av arealer til næringsformål. Det siste året er det særlig saken som gjelder senterstruktur og handel i Aust- Agder som har fått selskapets oppmerksomhet. Som bortfester på de fleste eiendommene på Lund er Kristiansand Næringssselskap AS sterkt engasjert i arbeidet med ny områdeplan for Lund. Her har Kristiansand Næringssselskap AS samlet alle større eiendomsutviklere med interesser på

Lund, til et felles initiativ for å sikre en god og gjennomførbar områdeplan. Denne gruppen har i fellesskap også bidratt med 0,7 MNOK i tilskudd til kommunen slik at arbeidet med å slutføre områdeplanen blir prioritert. Kristiansand Næringssselskap AS har tatt en uformell lederrolle i dette koordineringsarbeidet.

Parallelt med områdeplanen for Lund utarbeides en detaljreguleringsplan for Marviksletta. Dette arbeidet er kommet langt, og det er vår intensjon at detaljplanen for Marviksletta med bestemmelser, skal fremmes parallelt med områdeplanen. Kristiansand Næringssselskap AS har også sagt seg villig, på rimelige vilkår, å ta rollen som utbygger av infrastrukturen på Lund i forbindelse med den store utbyggingen som skal forgå der de neste 30 – 50 årene.

Skal utviklingen av Marviksletta få en god gjennomføring krever dette etter all sannsynlighet en sterkere eierkonsentrasjon enn tilfellet er i dag. Kristiansand Næringssselskap AS har derfor tatt et initiativ for å teste ut muligheten for et samlet salg av alle tomter og bygg på hele sletta, slik at en utvikler kan ta tak i dette som ett byutviklingsgrep.

Kristiansand Næringssselskap AS/Lillesand Næringsarealer AS deltar, sammen med NHO, i Sørlandets Samferdselsløft for å forsøke å posisjonere regionen inn mot NTP.

Kristiansand Næringssselskap AS/ Lillesand Næringsarealer AS har bidratt til å fremme miljøriktige løsninger ved å stimulere biobrenseløsninger i Avenyen og til IKEA. Det etableres nå et Miljøhus i Kommandantboligen – et prosjekt som Kristiansand Næringssselskap AS står i spissen for. Gjennom bygging av flere kilometer sykkelstier øst for byen har Kristiansand Næringssselskap AS også bidratt til sikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter. Kristiansand Næringssselskap AS har også bygget landsdelens mest profilerte miljøhus – Agder Energi-bygget (Kraftsenteret) som nærmer seg passiv hus på miljøsidene.

Gjennom tidligere arbeider med Gyldengården og reguleringsarbeidet på Lund har Kristiansand Næringssselskap AS forsøkt å bidra til god byutvikling og spennende arkitektoniske løsninger.

ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet hadde gjennom hele 2012 fire fast ansatte, herav to menn og to kvinner.

Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2012. Sykefraværet i selskapet var ubetydelig.

Selskapets styre har tre kvinnelige og fire mannlige styremedlemmer. Styret er seg bevisst de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling.

FREMTIDSUTSIKTER

Mens 2011 bød på en rekke økonomiske sjokk som den Arabiske våren, Japans trippelkatastrofe og den dramatiske forverringen i Eurolandene, var 2012 på mange måter fritt for overraskelser. Selv om året var fritt for overraskelser, var det ikke fritt for viktige begivenheter. Som for 2011 var det også i 2012 utviklingen i eurosonen som satte tonen for året. Det ble et vendepunkt i slutten av juli når ESB klaggjorde at EU vil gjøre alt som står i dens makt for å holde eurosonen samlet. Politisk var EU's budsjettpakt med lovfesting av balanserte budsjetter og mer makt til EU-kommisjonen viktig. Eu har med andre ord befestet at det er stor politisk vilje til å gjøre det som er nødvendig for å holde eurosonen samlet.

Norge bekreftet sin status som annerledeslandet i 2012. For å holde på konkurransekraften til eksporterende industri holdes rentene kunstig lave også i Norge. Norske- og internasjonale renter ser ut til å holde seg lave – lenge. Dette kan resultere i overoppheting av innenlands økonomi. Fordi det er et så stort sprik mellom hva som skjer ellers i Europa og i Norge, er imidlertid profesjonelle investorer svært avventende ift nye store investeringer i næringseiendom på fastlandet i Norge. Med krav om høyere kapitaldekning i bankene priser nå bankene risiko vesentlig høyere enn tidligere, og det er adskillig vanskeligere i det hele tatt å få lån. Dette får stor betydning for investeringer i næringseiendom. Så selv om rentenivået er lavt, er ikke nødvendigvis de rentene bedriften må betale så lave.

For næringseiendom og viljen til nyinvesteringer slår denne usikkerheten ut i avventende aktører også lokalt. I Norge generelt og i Kristiansand spesielt ble kapasiteten i kontor og varehandelen bygget opp i gullårene 2005 – 2008. Dette har resultert i en overkapasitet som det vil ta noen år å fylle opp. Resultatet av dette er utleieprisene på kontor og forretningseiendommer som i stor grad ligger vesentlig under selvkost. Det er mao mange utbyggere som "blør" enten fordi de ikke får leid ut eller fordi husleiene er lave. I denne situasjonen blir mange utbyggere reddet av det lave rentenivået. Ønsket og viljen til å gå inn på nye prosjekter er naturligvis begrenset. Som tomteutvikler for næringseiendommer vil Kristiansand Næringssselskap AS merke dette de kommende årene. Unntaket fra denne beskrivelsen er det norske boligmarkedet – særlig i

Oslo og Stavanger. Den lave renten gjør husholdningene i stand til å betale mye for sine boliger. Dette har ført til et press i denne delen av eiendomsmarkedet.

Gjennom Kristiansand Næringssselskap AS/Lillesand Næringsarealer AS sine posisjoner på Kjerlingland, Sørlandsparken Øst, Strømsheia, Borheia og i Holskogen, er selskapene godt posisjonert mot en ny oppgang i etterspørselen etter byggeklare næringstomter. Det antas at det vil ta noen år før denne etterspørselen tiltar vesentlig. I tillegg har selskapet sentrale eiendommer i Sørlandsparken, i Vige, på Lund, i Marvika og på Oddemarka, som blir viktige for byutviklingen i Kristiansand. Posisjonene på Borheia (Rige) og Borgeheia (Kjevik) er langsiktige.

Gjennom våre posisjoner i Vige, Marvika, Torsvika, og Strømsheia vil Kristiansand Næringssselskap AS forsøke å bidra til en god byutvikling i samarbeid med Kristiansand havn og Kristiansand kommune.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årsresultat i Kristiansand Næringssselskap AS:

Disponeringer 2012 (1000 kr)	
Resultat etter skatt (overskudd)	36 160
Styrets forslag til utbytte	16 500
Styrking av egenkapitalen etter beslutning vedr utbyttet	19 660
Annen egenkapital var pr 31.12.11	73 614
Økning av egenkapital etter forslag fra styret	19 660
Annen egenkapital pr 31.12.12	93 274
Sum egenkapital pr 31.12.12	168 768
Av dette er fri egenkapital pr 31.12.12	92 282

Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2011 og økonomiske stilling ved årsskiftet. Det er lagt til grunn fortsatt drift i årsregnskapet, og styret bekrefter forutsetningene for fortsatt drift er til stede.


Kristiansand, 25. april 2013


I styret for Kristiansand Næringssselskap AS



Eric Edward Henriksen
Styreleder


Bjatne Ugland
Nestleder


Inger Skeie Hansen
Styremedlem


Elisabeth B-E Grønningsæter
Styremedlem


Siss June Ågedal
Styremedlem


Øyvind Berntsen
Styremedlem


Jørgen H. Kristiansen
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Administrerende direktør



KNAS | Resultatregnskap


Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2012	2011	2012	2011
Driftsinntekter og driftskostnader					
Salgsinntekter	8	3 722	67 385	3 748	96 441
Leieinntekter		10 122	10 499	75 267	69 763
Andre driftsinntekter	8	47 115	339	46 295	339
Sum driftsinntekter		60 959	78 224	125 310	166 544
Driftskostnader					
Varekostnader/ kostnader solgte tomter	8	194	54 764	360	85 990
Lønnskostnader	7	4 281	3 237	4 281	3 237
Avskrivning	2	165	201	28 432	26 601
Andre driftskostnader	7,8	3 776	5 871	6 633	6 057
Sum driftskostnader		8 417	64 074	39 705	121 886
Driftsresultat		52 542	14 150	85 605	44 658
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		1 070	113	0	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	5 000	10 000	8 565	31 316
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 116	6 699	0	0
Andre renteinntekter		1 162	7 007	1 836	7 629
Andre finansinntekter		28	0	44	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2,4	12 000	0	2 500	0
Rentekostnad Kristiansand Kommune	9	18 868	19 652	18 868	18 611
Andre rentekostnader		28	561	45 819	42 805
Ordinært resultat før skattekostnad		35 023	17 756	28 862	22 187
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 137	2 654	-4 276	-3 015
Årsresultat		36 160	15 102	33 138	25 202
Herav til minoritetsinteresser					
Årsresultat til majoritetsinteressene		36 160	15 102	33 138	-1 274
Overføringer					
Avsatt til utbytte		16 500	10 000		
Avsatt til annen egenkapital		19 660	5 102		

KNAS | Balanse pr 31.12

Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2012	2011	2012	2011
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	6	992	0	12 891	8 327
Sum immaterielle eiendeler		992	0	12 891	8 327
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	18 123	11 187	723 125	739 803
Maskiner og anlegg	2	190	1 745	190	1 745
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	98	160	98	160
Sum varige driftsmidler		18 411	13 092	723 413	741 708
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	4	88 294	110 931	0	0
Lån til fortak i samme konsern	9	126 948	132 488	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	4	9 233	9 233	49 047	46 735
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	3,9	2 577	9 134	2 577	9 134
Investeringer i aksjer og andeler		3 203	3 203	3 208	3 203
Andre fordringer	3	2 407	2 418	2 407	2 418
Sum finansielle anleggsmidler		232 663	267 408	57 239	61 490
Sum anleggsmidler		252 065	280 500	793 543	811 525
Omløpsmidler					
Prosjekteiendommer					
	2	212 709	227 298	334 996	350 495
Fordringer					
Kundefordringer		22 392	14 514	30 604	31 368
Andre fordringer	9	9 287	11 881	8 652	30 716
Sum fordringer		31 678	26 395	39 255	62 084
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	59 152	13 971	93 354	32 973
Sum omløpsmidler		303 540	267 664	467 605	445 552
SUM EIENDELER		555 605	548 163	1 261 148	1 257 076

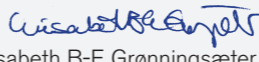
Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2012	2011	2012	2011
EGENKAPITAL OG GJELD					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	1	60 000	60 000	60 000	60 000
Overkursfond	1	13 494	13 494	13 494	13 494
Sum innskutt egenkapital		73 494	73 494	73 494	73 494
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	1	93 274	73 614	73 785	58 400
Sum annen egenkapital		93 274	73 614	73 785	58 400
Sum egenkapital		166 768	147 108	147 278	131 893
Gjeld					
Pensjonsforpliktelser	7	106	106	106	106
Sum avsetning for forpliktelser		106	106	106	106
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,5	0	0	710 302	701 000
Ansvarlig lån Kristiansand kommune	3,9	340 000	340 000	340 000	340 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 000	0	1 218	0
Sum annen langsiktig gjeld		340 000	340 000	1 051 520	1 041 000
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		6 155	7 840	7 368	8 152
Betalbar skatt	6	0	7	0	332
Skyldige offentlige avgifter		89	301	3 488	2 072
Utbytte		16 500	10 000	16 500	10 000
Annen kortsiktig gjeld	2,9	24 987	42 801	34 888	63 520
Sum kortsiktig gjeld		47 731	60 949	62 244	84 077
Sum gjeld		388 838	401 055	1 113 870	1 125 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		555 605	548 163	1 261 148	1 257 076

Kristiansand, 25. april 2013
I styret for Kristiansand Næringssselskap AS



Eric Edward Henriksen
Styreleder



Bjatne Ugland
Nestleder


Inger Skeie Hansen
Styremedlem


Elisabeth B-E Grønningsæter
Styremedlem


Siss June Ågedal
Styremedlem


Øyvind Berntsen
Styremedlem


Jørgen H. Kristiansen
Styremedlem


Jan Omli Larsen
Administrerende direktør

KNAS | Kontantstrømanalyse

Tall er oppgitt i hele 1000	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2012	2011	2012	2011
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
Resultat før skattekostnad		35 023	17 756	28 862	22 187
Periodens betalte skatt	6	-7	-1 371	-332	-1 371
Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap		-46 271	1 084	0	0
Tap/gevinst ved salg av eiendeler		14	0	14	0
Resultatandel aksjer i tilknyttet selskap	4	0	0	-2 312	-31 316
Inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap		-5 000	-10 000	0	0
Ordinære avskrivninger	2	165	201	28 432	26 601
Nedskrivning anleggsmidler	2	12 000	0	2 500	0
Endring i pensjonsforpliktelse	7	0	57	0	57
Endring i varelager/ prosjekteiendommer	2	14 589	56 540	15 499	37 874
Endring i kundefordringer		5 458	-2 635	764	-19 572
Endring i leverandørgjeld		-1 685	6 422	-784	-9
Endring i andre tidsavgrensingsposter		8 426	-28 009	-3 915	-6 727
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		22 712	40 046	68 728	27 725
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	-5 485	-961	-15 431	-1 821
Netto investering i fast eiendom	2	0	0	0	4 832
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	4	33 151	1 112	0	506
Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler	4	-8 402	-240	-4	0
Utbetalinger på lånefordring konsern	9	0	-17 737	0	0
Innbetaling på lånefordring konsern		5 428	307 686	0	0
Innbetalinger på andre lånefordringer		6 567	0	6 568	0
Utbetalinger på andre lånefordringer		0	-2 162	0	-1 926
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		31 259	287 699	-8 867	1 592
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
Lån fra Kristiansand Kommune		0	0	0	0
Innbetalinger ved opptak av nye banklån	5	1 210	0	20 520	273 764
Innbetaling kassekreditt		0	-23 922	0	-23 922
Utbetaling på banklån	5	0	0	0	-301 623
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld		0	-301 623	-10 000	0
Utbetalinger av utbytte		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-8 790	-335 545	520	-61 781
Netto endring i kontanter					
		45 181	-7 800	60 381	-32 465
Kontantbeholdning 01.01		13 971	21 772	32 973	65 438
Kontantbeholdning 31.12		59 152	13 971	93 354	32 973
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt					
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 152	13 971	93 354	32 973

KNAS | Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Bruk av estimater: Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Driftsinntekter og driftskostnader

Salgsinntekter består av omsetningsverdien av næringseiendommer. Inntektene regnskapsføres ved risikooverdragelse til kjøper. Tilhørende tomtekostnader samt andel av infrastrukturkostnader regnskapsføres som kostnader solgte tomter under driftskostnader i resultatregnskapet.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Gevinst ved salg av datterselskaper regnskapsføres som annen driftsinntekt i selskapsregnskapet. Tap ved salg av datterselskaper regnskapsføres som annen driftskostnad.

I konsernregnskapet presenteres salg av datterselskaper etter de samme prinsippene som salg av næringseiendommer. Omsetningsverdien på solgte eiendommer i datterselskapene presenteres som salgsinntekt og tilhørende investeringskostnader presenteres som kostnader solgte tomter.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Kristiansand Nærings-selskap AS og datterselskapene som fremgår av note 4. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Datterselskapene følger de samme periodiseringsprinsipper som morselskapet.

Tilknyttede selskap, med eierandel fra 20 % til 50 %, innarbeides etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andel av tilknyttedes selskaps regnskapsmessige årsresultat presenteres under finansposter i konsernregnskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til løpende virksomhet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etablerings-tidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall i den grad regnskapsreglene krever det. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Prosjekteiendommer

Prosjekteiendommer anskaffet med formål videreutvikling og salg er oppført i balansen som omløpsmidler med kostpris tillagt påkostninger som er påløpt på balansedagen. Alle kostnader som er direkte henførbare til prosjektene, er aktivert. Den benyttes et porteføljeprinsipp ved vurderingen av verdien på disse eiendommene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskap og tilknyttede selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for skatt, føres som økt kostpris for aksjene. Utbytte/ konsernbidrag inntektsføres samme år som det er avsatt i datterselskapet/ tilknyttet selskap. Når utbytte/ konsernbidrag vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, anses den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringsens verdi i balansen.

Pensjoner

Selskapet har ytelsesbasert pensjonsordning som er finansiert gjennom innbetalinger til forsikrings-selskap.

En ytelsesplan er en pensjonsordning som definerer en pensjonsutbetaling som en ansatt vil motta ved pensjonering. Pensjonsutbetalingen er normalt avhengig av flere faktorer, som alder, antall år i selskapet og lønn. Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balansedagen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene (innbetalte beløp til forsikrings-selskap), justert for ikke resultatførte estimatavvik og ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode.

Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjenings-tid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, i den grad de overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

Skatt

Årets skattekostnad i selskapsregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som føres som økt kostpris på aksjer i andre selskap, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Kontantstrømoppstillingen

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Tallene i regnskapet er oppgitt i hele kr 1.000.

NOTE 1 – EGENKAPITAL

MORSELSKAP (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innsk. egenkapital	Annen opptj. egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	60 000	13 494	0	73 614	147 108
Årets resultat	0	0	0	36 160	36 160
Utbytte	0	0	0	-16 500	-16 500
Egenkapital pr 31.12	60 000	13 494	0	93 274	166 768

KONSERN (1000 kr)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innsk. egenkapital	Annen opptj. egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	60 000	13 494	0	58 400	131 894
Årets resultat	0	0	0	33 138	33 138
Utbytte	0	0	0	-16 500	-16 500
Egenkapitalvirkning tilknyttet selskap	0	0	0	-1 253	-1 253
Egenkapital pr 31.12	60 000	13 494	0	73 785	147 278

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 60 000 aksjer à kr 1 000. Alle aksjer har like rettigheter. Kristiansand Kommune eier alle aksjene i selskapet.

NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLER

MORSELSKAP OG KONSERN Varige driftsmidler (utenom eiendom) (1000 kr)	Kunst	Inventar, inn- redning, biler	Data og software	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	38	652	538	1 228
Tidligere oppskrivninger	-	-	-	-
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	32	-	32
Avgang solgte driftsmidler	-14	-	-	-14
Anskaffelseskost 31.12	24	684	538	1 245
Akk. avskrivninger 31.12	-	-609	-538	-1 147
Bokført verdi pr. 31.12	24	75	-	98
Årets avskrivninger	0	57	22	79
Konsernet benytter lineære avskrivninger.		5 år	3 år	

Leieavtale for kontorlokaler ble fornyet fra og med 01.07.2011. Kostnaden for 2011 var på 255' mens kostnaden for 2012 ble 218'.

Årsaken til lavere leie i 2012 er større fordeling til Lillesand Næringsarealer AS

Leasingkostnader firmabil kr 45' for 2012 (13' er fordelt til Lillesand Næringsarealer)

Varige driftsmidler (eiendom)	Anlegg	Bygg	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	1 822	11 187	13 009
Tidligere oppskrivninger	-	-	-
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	5 742	5 742
Avgang solgte driftsmidler/tilskudd	-	-275	-275
Anskaffelseskost 31.12	1 822	16 654	18 476
Akk. avskrivninger 31.12	-162		-162
Bokført verdi pr. 31.12	1 660	16 654	18 31
Årets avskrivninger	86	0	86
Selskapet benytter lineære avskrivninger.	10 - 25 år	-	

Konsern Varige driftsmidler (eiendom)	Anlegg	Fast eiendom	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	1 822	772 311	774 132
Nedskrivning	-	-2 500	-2 500
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	16 547	16 547
Avgang solgte driftsmidler / tilskudd	-	-275	-275
Anskaffelseskost 31.12	1 822	786 083	787 904
Akk. avskrivninger 31.12	-162	-60 892	-32 648
Bokført verdi pr. 31.12	1 660	725 191	755 256
Årets avskrivninger	86	28 266	28 353
Konsernet benytter lineære avskrivninger.	10-25 år	25 år	

Påløpte infrastrukturkostnader knyttet til solgte eiendommer inngår i annen kortsiktig gjeld med kr 8 226.

Av tomter og eiendom er klassifisert:

(1000 kr)	MORSELSKAP	KONSERN
Driftsmidler	18 411	723 413
Prosjekteiendommer	212 709	334 996

Kristiansand Næringssselskap AS overtok i 2006 næringseiendommer fra Kristiansand Kommune.

Kristiansand Kommune har avgitt en generalfullmakt som gir Kristiansand Næringssselskap AS

full råderett over eiendommene på hjemmelsinnehavers (kommunens) vegne.

Kommandantboligen på Odderøya er klassifisert under Driftsmidler

Prosjekteiendommer:

	Areal pr. 31.12.2012 – m²		Areal pr. 31.12.2012 – m²
Akvarietomta Sørlandsparken	18 000	Hånes, felt E3- utvidelse	6 000
Bladdalstjønnna	93 500	Kongsgård Allè 64	3 700
Borgeheia - v/aksjeeie (17 %)	2 000 000	Kongsgård Vige B5 - Bensinst	2 200
Festetomter Lund	16 500	Korsvik forsyningskai	
Festetomter Sentrum / Dalane	34 000	Lille Geiderøya (festetomt)	7 000
Gimlemoen v/kunnskapsparken	8 600	Marvika Orlogstasjon	312 400
Geiderøya - Flekkerøy	7 000	Oddemarka / Steinerskolen	13 290
Holskogen og Bråvann	53 800	Tomt Fidjane	40 000
HOTELL v/Quality Sørlandsparken	10 000	Tomt Parkplass v/Travparken	28 000

NOTE 3 – FORDRINGER OG GJELD**Morselskap og konsern****Langsiktig fordring**

Lån er gitt med til sammen kr 2 407 til selskap som Kristiansand Næringssselskap AS har eierinteresse i.

Det er sikkerhetsstillelse for kr 1 282 og ingen sikkerhetsstillelse for resterende kr 1 125. Disse forfaller senere enn 1 år.

Når det gjelder Tilknyttede selskap (TS) så er lån gitt med til sammen kr 2 577. Disse forfaller senere enn 1 år.

Morselskap**Langsiktig gjeld**

Ansvarlig gjeld til Kristiansand Kommune ble etablert i forbindelse med overføring av næringseiendommer.

Lånet stort kr 340 000 er et ansvarlig lån og står tilbake for all annen gjeld.

Lånet forrentes med en årlig rente tilsvarende 1 års SWAP rente + 3 %. Lånet er avdragsfritt i 5 år fra 01.01.2009.

Rentevilkår forhandles årlig gjennom perioden 2009 - 2013. Andel av lånet med forfall senere enn 5 år er 280 MNOK

Konsern

Andel av lån med forfall senere enn 5 år er 963 MNOK (2011 = 972)

NOTE 4 – AKSJER I ANDRE SELSKAP**Morselskapet**

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

(1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
KN Kjøita AS	Kristiansand	100 %	3 018	-8 555	35 745
KI 11 A AS	Kristiansand	100 %	1 460	-297	1 835
KI 11 B AS	Kristiansand	100 %	1 383	-298	1 707
KI 11 C AS	Kristiansand	100 %	1 126	-295	1 448
KN Retail 7 AS	Kristiansand	100 %	9 240	-344	8 804
KN Parken 11 Syd AS	Kristiansand	100 %	883	-118	1 031
KN Meieritomta AS	Kristiansand	100 %	14 382	-5 963	25 381
Lundsletta 1 AS	Kristiansand	100 %	-513	-8	110
Lundsletta 2 AS	Kristiansand	100 %	290	92	118
Lundsletta 3 AS	Kristiansand	100 %	-63	-81	110
Lundsletta 4 AS	Kristiansand	100 %	-103	-104	110
Lundsletta 5 AS	Kristiansand	100 %	107	9	110
Lundsletta 6 AS	Kristiansand	100 %	54	-22	110
Lundsletta 8 AS	Kristiansand	100 %	71	-14	110
Lundsletta 10 AS	Kristiansand	100 %	-98	-101	110
Lundsletta 11 AS	Kristiansand	100 %	-40	-70	110
Lundssletta 12 AS	Kristiansand	100 %	-149	-127	110
Lundssletta 13 AS	Kristiansand	100 %	-120	-112	110
Lundssletta 14 AS	Kristiansand	100 %	-150	-127	110
Lundssletta 15 AS	Kristiansand	100 %	-2	-51	110
Lundssletta 16 AS	Kristiansand	100 %	60	-19	110
Lundssletta 17 AS	Kristiansand	100 %	71	-14	110
Lundssletta 18 AS	Kristiansand	100 %	71	-15	110
Lundssletta 19 AS	Kristiansand	100 %	28	-37	110
Lundsletta 20 AS	Kristiansand	100 %	33	-34	110
Lundsletta 21 AS	Kristiansand	100 %	7	-47	110
Lundsletta 22 AS	Selskapet er solgt i 2012				
Lundsletta 23 AS	Kristiansand	100 %	209	111	110
Lundsletta 24 AS	Kristiansand	100 %	51	-25	110
Lundsletta 25 AS	Kristiansand	100 %	192	93	110
Lundsletta 26 AS	Kristiansand	100 %	46	-28	110
Lundsletta 27 AS	Kristiansand	100 %	188	89	110
Lundsletta 28 AS	Kristiansand	100 %	194	101	110
Lundsletta 30 AS	Kristiansand	100 %	57	-23	110
Lundsletta 31 AS	Kristiansand	100 %	91	12	110
Lundsletta 36 AS	Kristiansand	100 %	105	2	110
Lundsletta 35 AS	Kristiansand	100 %	138	36	110
Marviksveien 94 AS	Kristiansand	100 %	97	-1	110
Vindmøllegangen 16 AS	Kristiansand	100 %	323	23	287
Jørgenmoesgate 2B AS	Kristiansand	100 %	247	228	110
Vesterveien 25 AS	Kristiansand	100 %	605	258	112
Borheia Næringspark AS	Kristiansand	100 %	-233	-333	120
Skibåsen 47 AS	Selskapet er solgt i 2012				
NT 7 Eiendom AS	Kristiansand	100 %	431	128	7 302
Langåsen 1 AS	Kristiansand	100 %	24	-6	52
Langåsen 2 AS	Kristiansand	100 %	24	-6	52
Balanseført verdi 31.12.					87 294

Investeringen i KN Retail 7 AS er i 2012 nedskrevet med kr. 12 000.

(1000 kr)	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkap siste år (50 %)	Resultat siste år (50 %)	Balanseført verdi
Tilknyttet selskap:					
Lillesand Næringsarealer AS - konsern	Kristiansand	50 %	48 428	8 769	8 105
Strømsheia Næringsutvikling AS	Kristiansand	50 %	-39	-69	60
Torvet Parkering AS	Kristiansand	50 %	36	-13	61
Marvika Utvikling AS	Kristiansand	50 %	622	-122	1 007
Balanseført verdi 31.12. i selskapsregnskapet			49 047	8 565	9 233

Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Investeringene i datterselskap er eliminert i konsernet.

(1000 kr)	Anskaff. tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel
Selskap:				
Lillesand Næringsarealer AS (LINA)	2009	Kristiansand	50 %	50 %
Strømsheia Næringsutvikling AS (SN)	2010	Kristiansand	50 %	50 %
Torvet Parkering AS (TP)	2010	Kristiansand	50 %	50 %
Marvika Utvikling AS (MAS)	2008	Kristiansand	50 %	50 %

	LINA	SN	TP	MAS	Sum
Merverdianalyse					
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	3 105	60	61	1 007	4 233
Tilgang	5 000	0	0	0	5 000
Henførbart merverdi	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost	8 105	60	61	1 007	9 233

	LINA	SN	TP	MAS	Sum
Beregning av årets resultatandel					
Gevinst ved avgang	0	0	0	0	0
Andel årets resultat	8 769	-69	-13	-122	8 565
Årets resultatandel	8 769	-69	-13	-122	8 565

	LINA	SN	TP	MAS	Sum
Beregning av balanseført verdi 31.12.					
Balanseført verdi 01.01.	45 912	30	49	744	46 735
Tilgang/avgang i perioden	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	8 769	-69	-13	-122	8 565
Nedsalg Agderbyen Eiendomsutvikling AS	-1 252	0	0	0	-1 252
Overføringer (utbytte, konsernbidrag)	-5 000	0	0	0	-5 000
Balanseført verdi 31.12.	48 428	-39	36	622	49 047

NOTE 5 – BUNDNE MIDLER, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTE BINDINGS AVTALER

I posten bankinnskudd og kontanter inngår bundne bankinnskudd (skattetrekkskonto) med kr 168 for morselskapet og kr 168 for konsernet. Tilsvarende beløp for 2011 var kr 115 for mor og kr 115 for konsern.

Selskapet har løpende kreditt som er sikret med pant i eiendommen gnr 152 bnr 955 og 957. Denne eiendommen har en bokført verdi på 99 MNOK. I 2012 etablert en garanti i Nordea. Garantibeløpet er 1,6 MNOK og relaterer seg til rehabiliteringen av kommandantboligen på Odderøya.

For to av datterselskapene KN Kjøita AS og KN Meieritomta AS er det inngått rentebindingsavtaler på samlet kr 720 000 i 2008 for sikring av renter knyttet til låneopptak. Beløpet er fordelt med kr 340 000 for KN Meieritomta AS og kr 380 000 for KN Kjøita AS. Kr 530 000 er bundet i 13 år og kr 190 000 er bundet i 6-7 år. Avtalene er knyttet opp mot låneopptak for forretningsbygget til Agder Energi AS på Kjøita og Kristiansand Helse og Sosial/ NAV på Meieritomta.

Byggene har en samlet bokført verdi på 698 458.

Det er stilt sikkerhet for disse lån i gnr 150 og bnr 372 i Kristiansand kommune samt gnr 152 bnr 2095 i Kristiansand kommune. For ett av lånene (KN Meieritomta AS) er KNAS selvskyldnerkausionist.

NOTE 6 – SKATT

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel og endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	-172	-169	-9 051	2 706
Fordringer	0	0	0	0
Inntektøst utbytte TS	150	300	150	300
Gevinst & tapskonto	0	0	-3 331	-4 164
Pensjonsforpliktelse	-106	-106	-106	-10
Netto midlertidige forskjeller	-128	25	-12 338	-1 264
Underskudd til fremføring	-3 390	0	-50 819	-28 451
Korreksjonsinntekt	-25	-25	-25	-25
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-3 542	0	-63 181	-29 740
28% utsatt skatt/utsatt skattefordel	-992	0	-17 691	-8 327
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	4 800	0
Utsatt skatt/utsatt skattefordel	-992	0	-12 891	-8 327
Grunnlag for betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	35 023	17 756	28 863	22 187
Permanente forskjeller	-40 154	-8 277	-44 104	-32 953
Grunnlag for årets skattekostnad	-5 131	9 479	-15 241	-10 766
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	152	-1 533	15 269	11 952
Anvendelse av underskudd til fremføring	0		-27	
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-4 979	7 945	0	1 186
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 589	-7 921	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-3 390	25	0	1 186
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	2 225	0	332
Til gode skatt av tilbakeført underskudd	0	0	0	0
Sum betalbar skatt	0	2 225	0	332
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-992	429	-4 276	-3 347
Skattevirkning av konsernbidrag	-145	0	0	0
Skattekostnad (28 % av grunnlag for årets skattekostnad)	-1 137	2 654	-4 276	-3 015
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt (28 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	2 225	0	332
Skattevirkning av konsernbidrag, stiftelses-/emisjonskostnader	0	-2 218	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	7	0	332

NOTE 7 – LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE, PENSJONER, TRANSAKSJONER NÆRSTÅENDE PARTER**Ytelse til ledende personer:**

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Lønn/ honorar administrerende dir	1 263	-	1 263	-
Pensjon	115	-	115	-
Andre ytelser	7	515	7	515

Lønnskostnad i regnskapet:

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Lønn og honorar	3 674	2 687	3 674	2 687
Arbeidsgiveravgift	570	409	570	409
Pensjonskostnad	-	258	-	258
Annen personalkostnad	37	83	37	83
Sum	4 281	3 437	4 281	3 437

Morselskapet og konsernet har i 2012 hatt 4 ansatte.

Morselskapet har solgt administrative, regnskapsmessige og prosjektrelaterte tjenester til konsern stor kr 3 267.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Ingen av disse har avtale om bonus, overskuddsdeling eller opsjoner.

Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Samtlige ansatte inngår i ytelsesbasert pensjonsordning.

Selskapet og konsernet har pensjonsordninger som omfatter i alt 4 ansatte i selskapet og konsernet. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser, som i hovedsak bestemmes av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap. Selskapets og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

(1000 kr)	2012	2011
Netto pensjonskostnad for morselskapet og konsernet		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	265	265
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	33	33
Avkastning på pensjonsmidler	-33	-33
Administrasjonskostnader	28	28
Resultatførte planavvik/estimatendringer	0	0
Arbeidsgiveravgift	28	28
Netto pensjonskostnad	321	321
Netto pensjonsforpliktelse i morselskapet og konsernet		
Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12.	798	798
Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering	0	0
Beregnet brutto pensjonsforpliktelse 31.12.	798	798
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12.	725	725
Ikke resultatført aktuarielt tap (gevinst)	34	34
Planarbeid		
Arbeidsgiveravgift	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	106	106
Økonomiske forutsetninger		
Diskonteringsrente	3,80 %	3,80 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,10 %	4,10 %
Forventet lønnsregulering	3,50 %	3,50 %
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,10 %	0,10 %
Forventet G-regulering	3,25 %	3,25 %

De aktuariemessige forutsetn. er basert på vanlige benyttede forutsetn. innen forsikring (tabell K 2005) når det gjelder demografiske faktorer.

Revisor (morselskap og konsern)

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskapet)	230	190	356	400
Andre attestasjonsoppdrag	-	-	-	-
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	11	126	79	227
Annen bistand (mva, kapitalforhøyelse og fisjon)	70	-	122	135
Bistand ført direkte mot egenkapital	-	-	-	-
Sum godtgjørelse til revisor (alle beløp ekskl mva)	311	316	557	762

NOTE 8 – SALGSINNTEKTER**Fordeling på virksomhetsområder og geografisk fordeling**

Salgsinntekter består av salg av tomter direkte eid av morselskapet samt omsetningsverdien av eiendommer solgt via salg av datterselskap. Alle solgte eiendommer ligger i Kristiansand kommune.

NOTE 9 – MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

(1000 kr)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Lån til foretak i samme konsern	126 948	132 488	0	
Lån til tilknyttet selskap	2 577	9 134	2 577	9 134
Utbytte fra tilknyttet selskap - inngår i andre korts.fordringer	5 000	10 000	5 000	10 000
Kortsiktige fordringer	1 589		0	
Langsiktig lån Kristiansand Kommune	-340 000	-340 000	-340 000	-340 000
Kortsiktig gjeld (konsernbidrag)	-12 528	-11 964	0	
	-216 414	-200 342	-332 423	-320 866
Kostnadsførte renter på lån Kristiansand Kommune	18 868	19 652	18 868	18 611

KNAS | Revisors beretning for 2012

Til generalforsamlingen i Kristiansand Næringssselskap AS

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Kristiansand Næringssselskap AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 36 159 743, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 33 138 033. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi

uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Kristiansand Næringssselskap AS' finansielle stilling per 31. desember 2012 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Kristiansand, 25. april 2013

PricewaterhouseCoopers AS



Reidar Henriksen

Statsautorisert revisor

